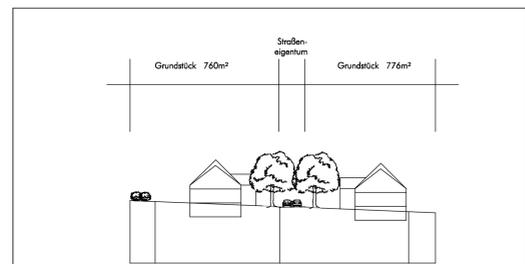


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FLERINGEN "Johannespaisch"



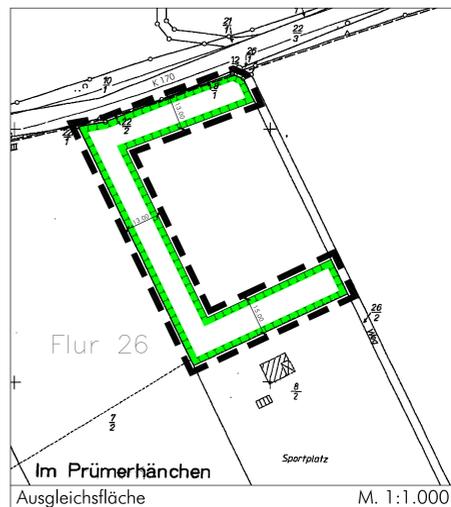
Datengrundlage:
Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz mit Stand vom April 2004
M. 1:1.000

Plangebiet



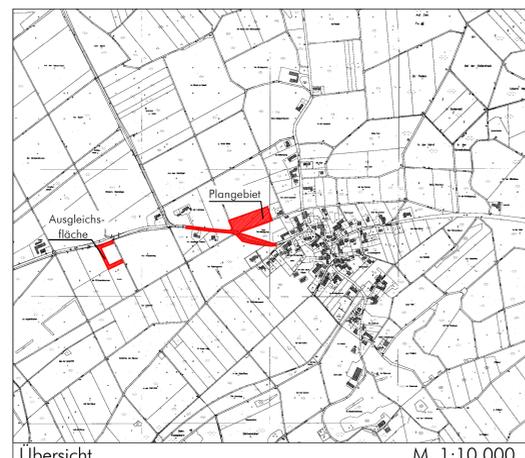
Schnitt A-A

M. 1:500



Im Prümerhänchen
Ausgleichsfläche

M. 1:1.000



Übersicht

M. 1:10.000

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauVG sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (VA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:
GRZ = 0,30

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen, große Baulöcher dargestellt sind. Die in der Plananlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage
Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schichtputz aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:
max. Wandhöhe 6,00 m
max. Firsthöhe 12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenmitte), rechtswegig zur Mitte der Gebäudeweite gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Überschreitung der Geschossezahl ist nur zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 (BauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt "wie vor") nicht überschritten werden.

5. Bauweise
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig. Bei Gebäudeneubau sind die Keller in wasserundurchlässiger Straßenebene (TU-Bau) oder einer vergleichbaren Bauweise auszuführen. Schutzschicht auf Bitumenbasis oder ähnlich grundwasserabdichtende Stoffe sind nicht zulässig.

B Bauordnungrechtliche Gestaltungsauflagen gem. § 9(4) BauVG i.V.m. § 88 (6) (BauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abweichung des Satteldaches in der Giebelhöhe zum Krüppeldach ist erlaubt. Der Dachbestand des Ortgebietes darf 30cm, der Traufe 50cm nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind als Schuppe- und Spitzgruppen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenraumes muss kleiner sein als seine Höhe (inklusive Firsthöhe), wobei die Breite des Fensters max. 1,20m betragen darf. Bei Spitzgruppen darf das Gaupendach abgewalmt werden. Dachansätze in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
Dümpel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.
Gang- und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extern begrüntes Flachdach zu errichten.
Dachaufbauten sind als Schuppe- und Spitzgruppen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenraumes muss kleiner sein als seine Höhe (inklusive Firsthöhe), wobei die Breite des Fensters max. 1,20m betragen darf. Bei Spitzgruppen darf das Gaupendach abgewalmt werden. Dachansätze in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

3. Gestaltung der Außenanlagen
Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschichtungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Anlage von Terrassen dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen errichtet werden. Zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pfählsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Falle der Erstellung einzutragen.
Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzwecken (Garagen im KG, Zogänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenes Naturmaterial auszuführen.
Erleuchtungsanlagen sind als Strahlentypen (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20 m hoch) aus heimischen Heckengehölzern zulässig.

C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauVG

1. Für die Befestigung von Spaltpflanz-, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Das anfallende Niederschlagswasser von den Häusern und befestigten Grundstücksflächen ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.08.2004 (BGBl. I S. 2178)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 09.08.2004 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung der Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausweitung der Baubereiche und die Darstellung des Planmäßigen (Planmäßige Festsetzung) vom 19.02.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanVO

4. Bundesraumordnungsgesetz (BRplVO) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.02.2004 (BGBl. I S. 109)

5. Bundesraumordnungsgesetz (BRplVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2003 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1309)

6. Gesetz über die Umwandlung der Bundesrepublik Deutschland in ein Einheitsland vom 01.09.1990 (BGBl. I S. 2006), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1309)

7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.02.2004 (GVBl. S. 385)

8. Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.02.2004 (GVBl. S. 379)

9. Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.02.2004 (GVBl. S. 379)

10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

11. Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53)

12. Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 275), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 19.02.2004 (GVBl. S. 385)

Es wird beschränkt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005
Vermessungs- und Katasteramt: Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Unterteilung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offertage gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005
Vermessungs- und Katasteramt: Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005

Der Gemeinderat hat am 16.02.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 16.02.2004 wurde durch den Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offertage gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Gem. § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Verfahren beteiligt.

Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeitsführung im Verfahren beschränkt.

Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005
Vermessungs- und Katasteramt: Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005

Die ursprüngliche Bebauungsplanung ist nach § 12 BauGB genehmigt.

Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005
Vermessungs- und Katasteramt: Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005

INKRAFTTRETEN

Die ursprüngliche Bebauungsplanung des Sitzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB erfolgt am 16.02.2004 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Darstellung bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht anzuwenden ist, wenn sich im Laufe der Darstellung herausstellt, dass die ursprüngliche Bebauungsplanung nicht mehr dem Zweck der Bebauungsplanung entspricht.

Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005
Vermessungs- und Katasteramt: Ort, Datum: Fleringen, 08.12.2005

Auf den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße sind Rosenflächen, Pflanzflächen u.ä. als Rasen- oder Erdmatten anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird. (Fassungsvermögen mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche). Auch die Anlage von Zisternen mit getrenntem Ablauf ist zulässig. Der Notüberlauf erfolgt über ein Ableitungssystem in Richtung L 30.

Auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße ist eine Zisterne mit einem Mindeststauraum von 50 l pro m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche anzulegen. Unterhalb des Drosselebens kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser können mittels Notüberlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Drosselebenslauf der Zisterne wird auf 0,2 Liter pro Sekunde festgelegt.

Die Entleitung von Niederschlagswasser in den Schutzwasserkanal ist unzulässig.

Bei der Anlage von Erdmatten und Zisternen sind Auflagen und Einschränkungen, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ergeben, zu beachten. Weitere Auflagen bleiben einer Einzelfestlegung vorbehalten.

3. Die im Plan festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 2 Reihen von Laubbäumen flächig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt max. 1,50 m. In diese Pflanzung sind im Abstand von max. 20 m Laubbäume zu pflanzen.

4. Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Geeignet sind z.B.:

- Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Buche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Steiche (*Quercus robur*)
- Sträucher: Hainrose (*Cornus sanguinea*), Hagebeere (*Cornus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrose (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*)

5. Für Grundstücksbefriedungen sind Heide-Laureuziele und sommergrüne Schuttheden bis zu einer Höhe von jeweils 1,20m sowie Feinschneide-Hecken aus Laubbäumen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja etc.) sind unzulässig.

D Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von offenen Gräben oder Rohrleitungen zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberleger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzufließenden Niederschlagswassers. Gräben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft funktionsfähig zu halten.

2. Notwendige Bepflanzungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pfeilerstetten, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Bei Baumfällungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksfläche und deren Erhaltung durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3. Die in der Planzeichnung dargestellte Schichtdicke ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit Höhen von mehr als 0,60m über Fahrbahnkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einbauten mit einem Kronenansatz von mind. 2,50m Höhe.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauVG und § 135 BauGB

1. Dem Plangebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 8/2 in Flur 26 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens 1 Jahr nach Vollendung der Erschließungsarbeiten. Die Kosten für die Herstellung und Instandhaltung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ist gemäß § 9(1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenverteilung zugeordnet zu 85 % den Grundstücken, zu 15 % den Straßen.

2. Festgesetzte Pflanzgebiete auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

F Sonstige Festsetzungen

1. Auflagen und Einschränkungen, die sich für den Bau von Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung von Grundwasser, Oberflächenwasser oder Erdreich aus der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ergeben, sind zu beachten. Weitere Auflagen bleiben einer Einzelfestlegung vorbehalten.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Baugrunderhebungen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

2. Ein Anschluss an das Niederschlagswasser-Abführungssystem ist bei einem Teil der Grundstücke nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäude mit Erdabschluss gegen drückendes Wasser zu schützen und/oder ggf. Drängewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen. Der Anschluss von Drängern an den Schutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3. Der Oberboden ist zu Beginn oder Ende der Bauphase entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. zwischenlagern und einer sanften Folienabdeckung ausliefern.

4. Sollten bei Ausführung der Maßnahmen Spreiten, Überreste von Ruten oder dergleichen von Bodenmäulern und ähnlichem entbleibt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. des Landesamtes Trier zu benachrichtigen. Das DSHFPG § 17 ist bei Erdverlegungen zu beachten.

5. Einschränkungen, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet III ergeben, sind zu beachten. Das Bodengutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BödenSchG und BödenSchV) zu beachten.

7. Die Befestigung der Landestrasse L 30 kann nicht als Lärmschutzmaßnahmen herangezogen werden.

8. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) anfallen, sind sich sonstige Hinweise (z. B. genehmigte/vollständige Auflagen) zu informieren.

9. Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes. Für die Handhabung und Lagerung wasser-gelösender Stoffe (Heizöl) in Trinkwasserschutzgebieten sind die einschlägigen technischen Regeln und Vorschriften zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flur 45
vorh. Gebäude
vorh. Nebengebäude
102 vorh. Geländehöhe über NN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Alles Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungstabellen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	Dachneigung

BAUWEISE - BEGRENZUNGEN

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ERSCHLIESSUNG - GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Pflanzgebiet für Laubbäume

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

Plangebiet in der Übersichtskarte
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten
Sichtdreieck
Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung

BESTANDSANGABEN

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Rheinland-Pfalz

BIELEFELD · GILICH · HECKEL
LandschaftsArchitekten BDIA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER
Eicherthaler Straße 7 · 54616 Wirtzspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 fax 0 65 55 / 92 03 10 info@plan-lenz.de www.plan-lenz.de

BEBAUUNGSPLAN
ORTSGEMEINDE FLERINGEN
"Johannespaisch"
16.02.2004 geändert durch Beschluss des Ortsgemeinderates vom 09.12.2004 / 01.09.2005 / 01.12.2005
VERBANDSGEMEINDE PRÜM